

Tiểu thương – Tổng quát về thủ tục xin giấy phép

Lời giới thiệu

Tài liệu này có những thông tin để giúp đỡ cho chủ nhân của các tiểu thương. Có thể quý vị dự định mở một tiệm buôn bán tại nhà, hoặc quý vị đã có thương mại làm ăn nhỏ và muốn khuyếch trương thêm, tu sửa lại hoặc di chuyển đến San Jose. Tài liệu này có chủ đích giúp cho quý vị nhận biết những điều tối quan trọng về việc xây cất và quy định cho dùng đất từng vùng, hiểu biết những điều trở ngại thông thường hay gấp phải, và được chỉ dẫn cho biết những cách chọn lựa khác nhau để tránh những lỗi lầm làm cho tốn kém.

Tôi cần phải có sự cho phép như thế nào cho thương mại của tôi?

- Di chuyển hoặc khai trương một tiểu thương ở San Jose
- Khuyếch trương, tu sửa, thay đổi thương mại
- Việc buôn bán tại nhà
- Bảng hiệu cho thương mại
- Dịch vụ cấp Giấy phép và Duyệt xét
- Thể thức Khiếu nại
- Chương trình Đại sứ cho Tiểu thương

Di chuyển hoặc khai trương một tiểu thương ở San Jose

Điều gì tôi cần biết trước khi mua hoặc mướn địa điểm cho thương mại của tôi?

Nếu quý vị muốn mở một thương mại ở San Jose, có nhiều điều cần phải được để ý trước khi mua hoặc thuê mướn địa điểm. Có những địa điểm lúc ban đầu trông thấy rất là tiện lợi nhưng đến khi vào làm sẽ thấy có nhiều điều phức tạp trở thành một gánh nặng nhức đầu, thí dụ như nếu địa điểm không thể sửa chữa để cho thích hợp với thương mại của quý vị, hoặc không cho phép xây cất quy mô hoặc quy định dùng lô đất không cho phép làm loại thương mại của quý vị. Để chỉ nghe những điều người môi giới bán nhà giải thích, bởi vì chưa chắc họ hiểu rõ am tường điều lệ quy định cho dùng đất hoặc các điều lệ đặc biệt khác trong địa điểm của thương mại của quý vị chiếu theo luật lệ xây cất.

Hãy tìm hiểu kỹ càng về lô đất và cấu trúc của tòa nhà trước khi mua hay thuê mướn sẽ tiết kiệm nhiều thời giờ và tiền bạc cho quý vị. Nhân viên của Trung tâm Dịch vụ Phát triển có thể giúp quý vị hiểu biết về điều lệ quy định cho dùng đất hiện tại, những thương mại được cho phép làm, các quyết định cho dùng đất và điều lệ trong quá khứ, quy định số người có thể chia trong một thương mại, và quá trình cấp giấy phép xây cất trong quá khứ. Biết chắc chắn phải để ý đến những điều say đây:

- Kiểm chứng điều kiện hạn chế của khu đất hay tòa nhà và biết sẽ phải tốn kém thì giờ và tiền bạc như thế nào trước khi quyết định mua hoặc thuê mướn địa điểm.
- Kiểm chứng điều lệ cho phép số người được chia trong một tòa nhà để xem có phù hợp với cách làm thương mại của mình và xem lại điều lệ cho dùng đất của địa điểm.
- Kiểm chứng lại những quyết định và sự cho phép dùng đất trong quá khứ để biết sẽ ảnh hưởng như thế nào đến thương mại muốn mở. Coi lại hồ sơ cấp giấy phép và những sự vi phạm điều lệ trong quá khứ.
- Xem xét lại coi có đủ chỗ đậu xe cho khu đất dự tính làm thương mại để được cho phù hợp với luật lệ đậu xe của Thành phố.

Trước khi quý vị gọi điện thoại hoặc đến văn phòng của thành phố để được giải đáp những thắc mắc cho những điều ở trên, quý vị có thể xem thêm thông tin cẩn bản bằng cách sưu tầm giấy phép qua trang mạng lưới tại <http://www.sjpermits.org>. Trang mạng lưới này sẽ giúp cho quý vị biết tất cả các giấy phép đã được cấp cho lô đất mà quý vị muốn làm thương mại.

Khuyết trương, Tu sửa, Thay đổi thương mại

Tôi có thể sửa chữa như thế nào?

Tu sửa cho người thuê mướn(TI's) có nhiều kiểu cách khác nhau từ việc sửa chữa giản dị bên trong cho đến các việc xây cất dại quy mô hoặc nới rộng thêm ra. Đôi khi bao gồm cả việc tu sửa mặt tiền của khu đất. Trước khi bắt đầu dự án TI, đến Trung tâm Dịch vụ Phát triển và gặp với nhân viên Kế hoạch và Kiểm chứng Kế hoạch để thảo luận dự án của mình và để tìm hiểu về Điều lệ xây cất nào sẽ có ảnh hưởng đến dự án của mình. Nếu quý vị càng tìm hiểu kỹ càng lúc mới sơ khởi thực hiện thì càng dễ dàng cho quý vị biết quyết định chính chắn cho thương mại và sẽ dễ thành công cho dự án của mình. "Tu sửa cho người thuê mướn (Tenant improvements)" có thể được chủ đất hoặc chủ tiệm tương lai chịu chi phí. Vấn đề là ai sẽ chịu trả tiền chi phí tốn kém để sửa chữa phải được thảo luận rõ ràng trước khi ký kết hợp đồng thuê mướn địa điểm. Chủ tiệm nên có những người chuyên môn để phác họa kiến trúc và nghiên cứu tầm mức xây cất để việc xin giấy phép sẽ được trôi chảy cho địa điểm của mình. Mặc dù có sự tốn kém ban đầu nhưng sẽ giúp cho dự án của quý vị được thành phố chấp thuận và xây cất mau chóng hơn. Vì vậy sẽ tiết kiệm được nhiều tốn kém cho việc mở mang một cửa tiệm và thương mại của quý vị sẽ được khai trương mau chóng hơn.

Nhân viên của Dịch vụ Phát triển giúp đỡ như thế nào?

Một nhân viên Kế hoạch sẽ duyệt xét dự án của quý vị để xác định loại thương mại của quý vị có được cho phép hoạt động trong khu đất mà quý vị chọn căn cứ vào quy định cho dùng đất trong vùng. Quý vị sẽ được cho biết nếu quý vị có phải thông qua việc cung cấp xét xử dụng đất không. Nếu có, quý vị sẽ được thông báo cho biết thời gian kéo dài và tốn phí liên quan đến thủ tục duyệt xét hồ sơ.

Nhân viên Kiểm chứng Kế hoạch sẽ cung cấp những thông tin sơ khởi về an toàn cho hoả hoạn và mạng sống, cấu trúc của tòa nhà và lối vào ra dành cho người tàn tật là những điều sẽ có ảnh hưởng đến dự án của quý vị. Điều kiện đòi hỏi của mỗi dự án thay đổi khác nhau vì mỗi dự án và địa điểm đều là độc nhất riêng biệt. Nếu quý vị càng cung cấp nhiều thông tin cho nhân viên của Dịch vụ Phát triển khi mới gặp họ, thì sẽ càng làm dễ dàng cho nhân viên nhận biết những điều tối cần cho việc xây cất dự án của quý vị và sẽ giúp quý vị đề phòng cho những nan đề có thể xảy ra. Tự tìm hiểu thêm về điều lệ đòi hỏi trước khi bỏ nhiều vốn và thời giờ vào việc đầu tư cho thương mại. Sau đây là những điều cần phải tìm hiểu trước khi bắt đầu.

- Sự sửa đổi mặt tiền của tòa nhà hoặc khu đất. Điều này bao gồm việc treo bảng hiệu, Gắn kính trước cửa tiệm, cửa sổ ra vào, cải thiện phần trước của khu đất, mái hiên che nắng.
- Thay đổi và tu sửa bên trong cửa tiệm. Điều này bao gồm những việc như xây tường ngăn che, bờ tường, trần nhà, kệ tủ, tủ trưng bày hàng hóa và quầy hàng phục vụ, đèn điện, máy suối và ống nước.
- Thay đổi lối vào ra chung quanh khu đất. Điều này bao gồm việc xây đường cho khách đi bộ, đường cho xe chạy vào, đường xe chạy trong bãi đậu xe và chỗ đậu xe.
- Các thương mại nấu nướng bán thức ăn như nhà hàng ngồi ăn trong tiệm, nhà hàng nấu thức ăn mang về nhà, quầy hàng thịt nguội, tiệm làm bánh v...v.. có rất nhiều điều kiện đòi hỏi khác nữa kể cả việc gắn hệ thống kiểm chế cầu cống.

Tôi có bị đòi hỏi phải nâng cấp tòa nhà hoặc khu đất của tôi không?

Khi một dự án xây cất có tốn phí trên \$108,000 và cần có giấy phép xây cất, đòi hỏi dự án phải làm toàn bộ cho phù hợp với tiêu chuẩn đáp ứng cho người tàn tật. Diện tích trong cửa tiệm và các phòng ốc liên hệ trực

tiếp đến thương mại như phòng vệ sinh và bãi đậu xe phải được sửa đổi cho phù hợp. Cho những dự án có chi phí dưới \$108,000 có thể làm đơn xin miễn trừ sửa đổi phù hợp với lý do là bị bất khả kháng bằng cách vào trang mạng lưới tại (<http://www.sanjoseca.gov/building/Other/unreashard.pdf>)

Nếu thương mại của tôi thay đổi số người được chứa trong cửa tiệm (occupancy)?

Khi số người được chứa trong cửa tiệm thay đổi cho một tòa nhà, Luật lệ Xây cất đòi hỏi tòa nhà phải hội đủ mọi tiêu chuẩn đòi hỏi cho việc sử dụng tòa nhà để mở cửa tiệm mới. Không phải tất cả mọi sự thay đổi thương mại đều thay đổi số người được chứa trong tiệm. Thảo luận với nhân viên Kiểm soát Kế hoạch để xem trường hợp của mình có áp dụng không. Hai việc thông thường đòi hỏi có sự thay đổi số người chứa trong tiệm là khi một căn nhà cư trú tách riêng được biến đổi thành một văn phòng hoặc nhà hàng có khách ngồi ăn trong tiệm.

Sự “Thay đổi số người chứa trong tiệm (Change of Occupancy)” cho việc dùng tòa nhà làm thương mại được quy định chiểu theo Luật lệ Xây cất. Một thủ tục riêng biệt, đòi hỏi của Luật Quy định cho dùng đất, được áp dụng để thay đổi sự dùng của cơ sở. Trong lúc điều lệ về số người được chứa trong cửa tiệm (occupancy) chỉ liên hệ đến việc thương mại được dùng như thế nào bởi những người làm việc và sinh sống tại đó; còn sự phân loại quy định cho dùng đất (zoning classification) liên hệ đến việc dùng thương mại sẽ có ảnh hưởng như thế nào đến những tư sản chung quanh.

Mở một thương mại tại nhà

Điều gì tôi cần biết về việc mở một thương mại mới tại nhà?

Chiếu theo Sắc lệnh về quy định cho dùng đất, một thương mại tại nhà hoặc buôn bán tại nhà là một thương mại hoặc một dịch vụ buôn bán được thực hiện trong khu nhà ở dành riêng cho một gia cư sinh sống, hoặc ở sát bên cạnh nhà, hoặc nhà dôi, phòng thuê mướn hoặc nhà lưu động và rõ ràng có liên lụy đến sự sử dụng trong khu nhà dân cư ở. Giấy phép kế hoạch xây cất không đòi hỏi cho việc buôn bán tại nhà. Tuy nhiên, tất cả việc buôn bán tại nhà phải được phù hợp đúng với tiêu chuẩn đặt ra của luật lệ trong thành phố. Để biết thêm chi tiết về tiêu chuẩn buôn bán tại nhà xin bấm vào trang mạng lưới sau đây:

http://www.sanjoseca.gov/planning/pdf_brochures/bro_home.pdf

Tôi có phải đóng thuế cho Giấy phép Buôn bán tại nhà không?

Có, Văn phòng Tài chính (City Treasury Division) của thành phố đòi hỏi phải điền một bản đơn đăng ký thương mại và được hoàn tất với chữ ký (<http://www2.csjfinance.org/biztax.pdf>). Văn phòng tài chính tọa lạc ở lầu một của Tòa Đô sảnh (City Hall). Điện thoại số (408) 535-7055.

Bảng hiệu cho Thương mại

Giấy phép điều chỉnh bảng hiệu, được chấp thuận bởi Phân khu Kế hoạch, đòi hỏi phải có khi muốn treo bảng hiệu trên khu đất hoặc toà nhà của mình. Khu quận quy định cho dùng đất trong vùng của địa điểm thương mại của quý vị sẽ quy định kích thước và chỗ được treo bảng hiệu của quý vị. Nếu cần thêm chi tiết về bảng hiệu kích thước và chỗ được cho phép treo bảng xin gọi cho số (408)535-7801, xin để lại lời nhắn trong máy để nhân viên Kế hoạch sẽ liên lạc với quý vị, ngoài ra quý vị cũng có thể tìm hiểu thêm về Luật treo Bảng hiệu tại trang mạng lưới <http://www.sanjoseca.gov/planning/zoning/sign.asp>. Quý vị có thể lấy đơn xin Giấy phép Điều chỉnh Bảng hiệu ở trang mạng lưới tại http://www.sanjoseca.gov/planning/applications/dev_ad_s_app.pdf hoặc vào Niên giám Yêu cầu qua số Fax tại (408)292-6063 và yêu cầu xin mẫu đơn số 1008. Thông thường, nếu đơn xin của quý vị hoàn tất, những giấy phép này có thể được giải quyết bằng một cuộc hẹn trong vòng một tiếng đồng hồ tại quầy hàng phục vụ ở lầu hai của Trung tâm Dịch vụ Phát triển.

Cần phải có giấy phép xây cất hoặc gắn đèn điện cho những trường hợp họa đồ thiết kế và tính toán đặt các trụ để nâng đỡ bảng hiệu phải có chuyên viên kỹ sư hay kiến trúc sư soạn thảo. Địa điểm và trọng lượng của

bảng hiệu sẽ quy định số giấy tờ văn kiện đòi hỏi phải làm. (Giấy phép xây cất và Kiểm chứng Kế hoạch đòi hỏi có cho bảng hiệu gắn trên mái nhà/sàn nhà/vào tường hoặc thiết bị treo bảng). Các bảng hiệu trụ trì kiên cố cao hơn 6 feet đòi hỏi phải có sự duyệt xét của Phân khu Xây cất.

Các bảng hiệu nhô ra ngoài như mái che hoặc vòm cửa đòi hỏi phải có sự duyệt xét của Phân khu Xây cất. Những dự án treo bảng hiệu trên các lối dành cho công cộng cũng đòi hỏi phải có giấy phép được xâm nhập vào khu đất của văn phòng Tiện ích Công cộng.

Dịch vụ cấp giấy phép và Duyệt xét

Tôi cần loại giấy phép nào và phí tổn bao nhiêu?

Trung tâm Dịch vụ Phát triển của thành phố San Jose được tài trợ do lệ phí thu được của tất cả những dịch vụ xây cất và dùng để trang trải chi phí cung cấp dịch vụ phát triển và chấp thuận cho việc xây cất. Luật của Tiểu bang và Thành phố cho phép nhân viên được cung cấp dịch vụ này để bảo đảm các dự án xây cất được phù hợp đúng với luật lệ quy định sử dụng đất, xây cất an toàn và bảo vệ sức khoẻ của dân chúng.

Quý vị cần loại giấy phép nào và bao nhiêu giấy phép sẽ tùy thuộc vào tầm mức xây cất dự án của quý vị. Khi làm đơn xin giấy phép, quý vị sẽ phải cho biết ước tính thực tế chi phí tổn kém cho dự án của mình bao gồm giá cả tương đối trên thị trường cho vật liệu và nhân công. Chi tiết này sẽ được so sánh với Bảng lệ phí chiết tính xây cất cho các công trình có sự tổn kém tương đương đã được tiểu bang chấp thuận. Thuế xây cất và lệ phí xin giấy phép sẽ được tính tiền dựa vào tổng số tổn kém xây cất dự án của quý vị.

Lệ phí cho Giấy phép gồm có:

- Lệ phí chấp thuận cho kế hoạch dùng đất – Nếu dự tính thương mại của quý vị nằm trong khu đất không phù hợp với điều lệ sử dụng đất hiện tại hoặc zone, đòi hỏi phải có sự chấp thuận của Khu Kế hoạch và lệ phí tương đương sẽ được tính thêm.
- Lệ phí Duyệt xét và Kiểm chứng Kế hoạch – Mỗi một phân khu sẽ duyệt xét kế hoạch của quý vị để cho phù hợp với sự phát triển về quy định cho dùng đất, an toàn cho mạng sống và điều lệ kiến thiết sẽ tính tiền lệ phí cho những dịch vụ duyệt xét này. Những lệ phí này thông thường được tính cho tất cả các dự án xây cất và phải được đóng tiền đầy đủ khi nộp hồ sơ lên cho Thành phố.
- Lệ phí cho giấy phép xây cất – Lệ phí này tài trợ cho sự kiểm tra của thành phố là việc sẽ được thực hiện trong thời gian dự án của quý vị được xây cất. Tùy thuộc vào loại giấy phép đòi hỏi cho dự án của quý vị, lệ phí có thể bao gồm những việc kiểm tra như thiết kế, hệ thống ống nước, hệ thống điện, hệ thống máy sưởi máy lạnh, an toàn hỏa hoạn, kiểm chế sự hao mòn, nối kết cầu cống, đường dành cho khách đi bộ và đường lái xe vào tiệm.
- Lệ phí khác – Thêm vào đó có những lệ phí đặc biệt như thiết lập một địa chỉ cho lô đất mới, lưu trữ hồ sơ, thủ tục làm giấy phép, có thể phải trả thêm. Những lệ phí này tùy thuộc vào mỗi dự án của quý vị.
- Lệ phí Nối kết vào Cơ xưởng Khử trùng Nước Cống (STP), Phân khu Tiện ích công cộng thâu tiền lệ phí cầu cống thay cho Cơ xưởng Kiểm chế Ô nhiễm Nước dùng. Đây là lệ phí thâu một lần được tính chung vào giấy phép xin xây cất. Còn lại lệ phí dùng cầu cống hàng năm của cơ sở thương mại sẽ được thâu riêng biệt và tính chung vào với thuế thổ trach của khu địa ốc. Lệ phí Nối kết vào Cơ xưởng Khử trùng Nước cống sẽ dựa vào kích thước và diện tích dùng của thương mại. Lệ phí được tính theo diện tích dùng của thương mại, với giá biểu từ khoảng \$0.25/sf cho việc buôn bán lẻ, khoảng \$5.00/sf cho nhà hàng có chỗ ngồi, cho đến tối đa khoảng \$8.50/sf cho các tiệm giặt bột tiền vào máy. Nếu người chủ trước đã trả tiền lệ phí nối kết cầu cống, thì người chủ mới chỉ phải trả thêm sự khác biệt giữa lệ phí đã trả trước và lệ phí sẽ phải trả cho thương mại mở ra hiện tại. Thí dụ: Nếu dự tính mở một tiệm giặt bột tiền

vào máy ở trên lô đất đã trả tiền lệ phí nối kết cầu cống cho nhà hàng ăn, người chủ mới sẽ được trừ một phần tiền lệ phí người chủ trước đã trả và sẽ chỉ phải trả thêm khoảng \$3.50/sf (tiền lệ phí mới cho tiệm giặt là \$8.50/sf trừ đi tiền lệ phí cũ cho nhà hàng lúc trước là \$5.00/sf). Nếu quý vị là chủ một nhà hàng và muốn mở một nhà hàng mới trong khu đất chưa có người nào mướn để làm nhà hàng tại đó, tiền lệ phí Nối kết cầu cống có thể lên đến khoảng vài ngàn đô la.

Có thể liên lạc với nhân viên của Tiện ích công cộng tại số (408) 535-7802 để được giúp đỡ ước tính lệ phí nối kết cầu cống sẽ phải trả cũng như lệ phí được trừ giảm nếu có cho lô đất mà quý vị muốn mở tiệm.

- Dịch vụ miễn phí ước tính lệ phí sẽ có khi yêu cầu. Xin liên lạc với văn phòng Dịch vụ Phát triển ở số (408) 535-3555 để biết thêm chi tiết.

Thuế Xây cất và Đóng tiền thế chân

- Thuế Xây cất – Thuế xây cất được thâu ngay tại lúc cấp Giấy phép Xây cất. Thuế này tài trợ cho việc bảo trì và phát triển hệ thống lưu thông. Thuế này bình thường được tính dựa vào số phần trăm ước tính chi phí cho việc xây cất. Thông thường Thuế Xây cất chiếm 50% của tổng số hoá đơn thành phố tính cho dự án xây cất của quý vị.

Các tiểu thương có ít hơn 35 nhân viên được đủ tiêu chuẩn giảm thuế 50% cho diện tích xây cất 3000 square feet đầu tiên trên khu đất. (<http://www.sanjoseca.gov/building/PDFHandouts/SmallBusTaxRedFlyer.pdf>)

- Chương trình Đóng tiền thế chân cho việc phá đổ nhà cửa và đổ rác rến gạch ngói qua chỗ khác (Construction Demolition and Diversion Deposit Program) (CDDD) - CDDD là chương trình khuyến khích của thành phố San Jose để khuyến khích việc duy trì sạch sẽ khu xây cất và mang đổ rác rến gạch đá vụn(C&D). Thành phố San Jose sẽ thâu một số tiền thế chân và sẽ hoàn lại đầy đủ khi gạch đá rác rến được chở đi bỏ ở một chỗ khác thay vì mang đổ vào khu đổ rác cho đầy đất.

Ai sẽ duyệt xét dự án của tôi?

Trung tâm Dịch vụ Phát triển của thành phố tọa lạc tại City Hall số 200 E Santa Clara Street. Trung tâm phổi trí tất cả nhân viên cần có để duyệt xét dự án của quý vị. Tùy theo tầm mức của dự án, những nhóm làm việc sau đây sẽ phải có để duyệt xét dự án của quý vị.

Kế hoạch

Khu Kế hoạch sẽ giúp đỡ quý vị bằng cách kiểm chứng những chi tiết như sau:

- Khu đất mà quý vị dự định mở tiệm có được phù hợp với điều lệ cho dùng đất không?
- Khu đất có đủ chỗ đậu xe thích hợp cho sự hoạt động của thương mại không?
- Quý vị có dự tính làm sửa chữa mặt tiền của khu nhà không?
- Giờ giấc buôn bán cho thương mại của quý vị như thế nào?
- Quý vị có muốn treo bảng hiệu cho thương mại của mình không?

Khi Nhân viên Kế Hoạch đã hiểu biết ý định của quý vị qua các câu hỏi trên, họ sẽ có thể hướng dẫn cho quý vị biết những loại giấy phép nào cần phải được chấp thuận trước khi quý vị có thể khai trương cửa tiệm. Để xác định tiểu thương của quý vị sắp mở có cần **Giấy phép dùng có điều kiện (Conditional Use Permit)** không và biết luật lệ quy định cho phép dùng đất của địa điểm đó, xin xem loại thương mại được phép làm trong Luật lệ quy định cho dùng đất (Zoning Ordinance) của bảng trưng dẫn 20-90 và 20-110 ở tại trang mạng lưới http://www.sanjoseca.gov/planning/pdf/zoning_code.pdf. Nếu quý vị cần Giấy phép Dùng có điều kiện, đơn xin có thể lấy được khi vào trang mạng lưới tại http://www.sanjoseca.gov/planning/applications/dev_ad_s_app.pdf. Quý vị cũng cần phải làm đơn yêu cầu xin được miễn thủ tục Duyệt xét về môi trường hoặc Thông qua cho môi trường. Lệ phí cho các thủ tục này có thể xem thấy tại trang mạng lưới <http://www.sanjoseca.gov/planning/pdf/05-06%20Fee.pdf>. Nếu quý vị có điều gì thắc mắc xin gọi điện thoại cho số (408) 535-7801 để lại lời nhắn trong máy để nhân viên Kế hoạch có thể liên lạc với quý vị.

Nếu quý vị sửa chữa đại quy mô khu đất hoặc xây cất nới rộng thêm ra thì quý vị sẽ phải xin giấy phép **Phát triển Lô đất** hoặc **Giấy phép dùng đặc biệt**. Đơn xin cho những giấy phép này có thể lấy tại trang mạng lưới http://www.sanjoseca.gov/planning/applications/dev_ad_s_app.pdf. Quý vị cũng cần phải làm đơn yêu cầu xin được miễn thủ tục Duyệt xét về môi trường hoặc Thông qua cho môi trường. Lệ phí cho các thủ tục này có thể xem thấy tại trang mạng lưới <http://www.sanjoseca.gov/planning/pdf/05-06%20Fee.pdf>. Nếu quý vị có điều gì thắc mắc xin gọi điện thoại cho số (408) 535-7801 để lại lời nhắn trong máy để nhân viên Kế hoạch sẽ liên lạc với quý vị.

Cho những việc sửa chữa nhỏ như thay đổi sự phác hoạ của một yếu tố kiến trúc đã có sẵn, gắn thêm hoặc thay đổi cửa ra vào hoặc cửa sổ, và thay đổi chút đỉnh vườn tược, quý vị cần có sự chấp thuận cho những thay đổi này với **Giấy phép Điều chỉnh**. Đơn xin có thể lấy được qua trang mạng lưới của chúng tôi tại http://www.sanjoseca.gov/planning/applications/dev_ad_s_app.pdf. Thông thường, nếu đơn xin của quý vị đã hoàn tất, những giấy phép này có thể được xúc tiến bằng cách làm hẹn trong vòng khoảng một tiếng ở quầy hàng phục vụ trên lầu hai của Trung tâm cấp giấy phép của Dịch vụ Phát triển.

Tiện ích công cộng

Phân khu Tiện ích công cộng của Dịch vụ Phát triển có trách nhiệm để bảo đảm các dự án phát triển mới sẽ phù hợp đúng với luật lệ và cung ứng thích hợp những thiết kế tiện ích công cộng cần thiết bao gồm những việc như: đường xá, đường dành cho người đi bộ, cầu cống thoát nước, đèn đường, trồng cây cổ vườn tược bên ngoài và các bức cản giữa đường lộ, và đèn xe lưu thông.

Ngoài việc duyệt xét, chấp thuận và kiểm tra các thiết kế công ích cần thiết cho việc xây cất phát triển mới văn phòng của chúng tôi cũng có trách nhiệm cho những chương trình như sau:

Tiện ích công cộng có trách nhiệm thực thi chương trình này và cung cấp thông tin về Khu vực dễ bị lụt lội cho dân cư ở San Jose.

Những dự kiến xây cất trong vùng có Tiềm năng Địa chất Nguy hại đòi hỏi phải được **Giải toả cho việc Địa chất nguy hại** trước khi chấp thuận cho kế hoạch hoặc giấy phép xây cất.

Mục đích của chương trình San bằng đất là để bảo đảm khu đất của tư nhân được san bằng như thế nào để nước có thể chảy thoát thông suốt, không làm ảnh hưởng đến lụt lội nhà cửa chung quanh và không tạo ra vấn đề đất bị hao mòn. San bằng đất không đúng cách sẽ làm cho lụt lội từng vùng, đất bị trào xuống và nền nhà bị lún không đều. Những điều này không chỉ ảnh hưởng đến khu đất của cá nhân mà còn làm thiệt hại tài sản của các địa ốc chung quanh. Để bảo đảm việc san bằng đất không gây ảnh hưởng đến các con sông lạch ở địa phương và hệ thống thoát nước mưa trong những tháng mưa đông, tất cả các việc san bằng đất trong khoảng thời gian từ 15 tháng Mười đến 15 Tháng Tư đòi hỏi phải có Kế hoạch thích nghi Kiểm chế sự hao mòn đất dai.

Giấy phép cho xâm nhập được dùng cho những việc xây cất ở trong khu dành riêng cho công cộng.

Xây cất

Phân Khu Xây cất có trách nhiệm duyệt xét và kiểm tra những việc xây cất tư nhân để cho phù hợp với sự an toàn về hỏa hoạn và sức khoẻ chiếu theo điều luật của tiểu bang và địa phương đã được thông qua, cũng như các điều lệ bắt buộc của tiểu bang đòi hỏi phải đáp ứng nhu cầu của người tàn tật và kiểm soát năng lượng.

Phân khu Xây cất cung cấp nhiều loại dịch vụ duyệt xét như sau.

- Duyệt xét Kế hoạch căn bản (Regular Plan Review) cho những dự án đòi hỏi phải duyệt xét thật kỹ lưỡng. Thời gian duyệt xét cho chu kỳ đầu tiên thay đổi từ 1.5 tuần đến 8 tuần tùy theo loại dự án và tầm mức xây cất.
- Duyệt xét Kế hoạch cấp tốc (<http://www.sanjoseca.gov/building/PDFHandouts/2-5CommExp.pdf>) và (<http://www.sanjoseca.gov/building/PDFHandouts/6-30-05EO-ExpSubtradePICKReq.pdf>) được dùng cho những việc sửa chữa cho người thuê mướn và sửa đổi nhỏ là những việc không cần phải có kỹ sư tính toán và được dùng để làm văn phòng hoặc tiệm buôn bán lẻ với diện tích dưới 10,000 square feet. Sự duyệt xét được hoàn tất trong vòng buổi hẹn một tiếng đồng hồ.
- Duyệt xét kế hoạch cấp trung (<http://www.sanjoseca.gov/building/PDFHandouts/CommIntermediate2004.pdf>) dùng cho những dự

án không đủ tiêu chuẩn để được Duyệt xét Cấp tốc nhưng đã có đủ yếu tố và hoàn tất trọn vẹn cho hội đủ tiêu chuẩn. Dịch vụ này tùy thuộc vào sự nhân viên có rảnh để có thể làm hoàn tất trong vòng năm (ngày làm việc) cho chu kỳ duyệt đầu tiên.

- Phối trí Duyệt xét kế hoạch nối kết các nhân viên của các phân khu như Xây cất, Kế hoạch, Cứu hoả, Tiện ích công cộng, Văn phòng phát triển kinh tế và Cơ sở Tái phát triển để giúp cho thủ tục duyệt xét được trôi chảy. Thủ tục này bảo đảm sự đồng nhất cho các điều phê bình của việc duyệt xét và tiết kiệm được rất nhiều thời giờ. Thời gian để duyệt xét cho chu kỳ đầu tiên sẽ được quy định ngay trong buổi họp sơ khởi đầu tiên giữa nhóm người làm đơn và nhóm nhân viên duyệt xét của Thành phố. Tương tự như việc Duyệt xét Kế hoạch Trung cấp, dịch vụ này tùy vào sự nhân viên có rảnh.

Hoả hoạn

Sở cứu hỏa có trách nhiệm duyệt xét và kiểm tra các nhà cửa xây cất để bảo đảm cho phù hợp với luật lệ về hỏa hoạn, tiêu chuẩn phòng hoả và các sắc lệnh của địa phương.

- Duyệt xét Lô đất chỉ đòi hỏi cho việc xây cất mới hoặc xây thêm vào nhà cửa đang có sẵn. Đường lối vào ra cho xe cứu hoả, hệ thống nước chảy thông suốt và địa điểm của các vòi rồng cứu hoả sẽ được kiểm chứng trong việc duyệt xét này. Đề nghị cần hoàn tất thủ tục này trước khi nộp lên kế hoạch xây cất cho Phân khu Xây cất. Duyệt xét lô đất chỉ được làm nếu có hẹn trước. Để làm hẹn cho việc duyệt xét lô đất xin gọi cho số (408) 535-7699.
- Dịch vụ duyệt xét kế hoạch cho việc Thiết kế phòng hoả và, nếu áp dụng, Chất liệu Nguy hại sẽ được thực hiện liên kết với sự duyệt xét kế hoạch của Phân khu Xây cất. Sự phù hợp với tất cả Luật lệ về hỏa hoạn và xây cất đã được thông qua bởi Vị Thống chế Hỏa hoạn của Tiểu bang (State Fire Marshal) cũng như các sắc lệnh áp dụng của địa phương sẽ được kiểm chứng trong cuộc duyệt xét này.
- Duyệt xét kế hoạch về Hệ thống An toàn cho Mạng sống sẽ được thực hiện khi các luật lệ đòi hỏi chiếu theo sự xác định trong lúc làm thủ tục duyệt xét Thiết kế Phòng hoả. Hệ thống an toàn cho mạng sống bao gồm việc dập tắt hoả, máy báo hoả, hệ thống dùng chất liệu nguy hại. Một "Giấy phép thiết kế (Installation Permit)" do Sở cứu hoả cấp sẽ đòi hỏi cho mỗi một hệ thống. Ngoài ra, hệ thống an toàn cho mạng sống phải được ráp gắn bởi chuyên viên phòng hoả chiếu theo Luật của Tiểu bang.

Làm sao tôi có thể kiểm chứng tình trạng dự án của tôi?

Quý vị có thể xem tình trạng dự án của quý vị qua trang mạng lưới tại www.sjpermits.org

Thể thức Khiếu nại

Có những điều ngoại trừ hay miễn trừ nào không?

Nhiều luật lệ xây cất khác nhau là những điều mà Phân Khu Xây cất thi hành quy luật cho phép khiếu nại để dùng phương pháp thay thế và vật liệu xây cất khác (<http://www.sanoseca.gov/building/Other/altmat.pdf>). Thủ tục khiếu nại không bác bỏ hoặc sửa đổi luật lệ xây cất đòi hỏi đã được đặt ra, nhưng hội đồng khiếu nại sẽ diễn giải luật lệ để xác định xem có thể có một phương pháp và vật liệu xây cất khác có thể được công nhận như tương đương với những điều của Luật lệ xây cất.

Đơn xin khiếu nại của quý vị phải trưng dẫn rõ ràng những điều quý vị dự kiến thay đổi sẽ phù hợp tương đương với các điều kiện về hỏa hoạn, an toàn cho mạng sống, cấu trúc, tiết kiệm năng lượng hoặc dễ vào ra trước khi được chấp thuận. Ước tính sẽ mất khoảng một tuần quý vị sẽ biết kết quả của sự khiếu nại.

Tôi có thể yêu cầu có ý kiến thứ hai nếu tôi không hiểu hoặc không đồng ý với người thanh tra hoặc kiểm tra không?

Nếu quý vị không hiểu hoặc không đồng ý với những điều sửa sai mà người thanh tra hoặc kiểm tra yêu cầu quý vị phải làm, quý vị có thể liên lạc với người supervisor của nhân viên đó để thảo luận về những vấn đề này.

Người supervisor sẽ giải thích thêm về những điều họ yêu cầu quý vị sửa sai và sẽ làm việc với quý vị để giải quyết những vấn đề này.

Chương trình Đại sứ cho Tiểu thương

Vào tháng Năm 2005, ông thị trưởng Ron Gonzales thông báo một chương trình mới được điều hành bởi Dịch vụ Phát triển nhằm mục đích để giúp các chủ tiểu thương giải quyết những thủ tục duyệt xét và xin cấp giấy phép và giới thiệu họ đến các dịch vụ khác của thành phố có nhiệm vụ chuyên giúp đỡ các tiểu thương. Chương trình tạo ra một điểm liên lạc trong phạm vi hoạt động của thành phố để hướng dẫn những người không quen thuộc với thủ tục duyệt xét dự án và kiểm tra xây cất. Chủ tiệm thương mại nhận được nhiều sự giúp đỡ có ích lợi nhất qua chương trình này bằng cách làm việc với người đại sứ trước khi ký kết hợp đồng mua bán hoặc thuê mướn cửa tiệm. Người đại sứ sẽ hỗ trợ việc xác định địa điểm và việc duyệt xét sơ khởi. Quý vị có thể liên lạc với văn phòng Đại sứ cho Tiểu thương ở số (408) 535-3555.